

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13 K 3/24 – 06.02.2025

Unser Zeichen
25/006

Datum
29. Juli 2025

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI)
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
in 56825 Urschmitt, Kirchstr. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Urschmitt	586	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Urschmitt	5	93/1

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen 13 K 3/24 beim Amtsgericht Cochem.

-Begutachtung unter Augenscheinnahme von außen-

Ausfertigung digital

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



IHK Koblenz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Vorliegend wurde eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme** von außen durchgeführt. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein "Risikoabschlag"** am Verkehrswert aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen. **Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Immobilien auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudekomplexes mit einer hohen Unsicherheit behaftet sind.**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 56825 Urschmitt, Kirchstr. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Urschmitt</i>	<i>586</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Urschmitt</i>	<i>5</i>	<i>93/1</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM GUTACHTENAUFTRAG	7
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.	8
2.1	LAGE	8
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	8
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	9
2.2	GESTALT UND FORM	9
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	10
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	10
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	10
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	11
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	12
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	12
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	12
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	12
3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	13
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS	13
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	13
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	13
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	14
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	14
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	14
3.2.5.1	<i>Wohnung</i>	14
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	15
3.3	NEBENGEBÄUDE	15
3.4	AUßENANLAGEN	15
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	16
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN	16
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE	16
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i>	16
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	16
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	17
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	18
4.3.1	<i>Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung</i>	19
4.4	SACHWERTERMITTLUNG	20
4.4.1	<i>Sachwertberechnung</i>	20
4.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i>	21
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	25
4.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i>	25
4.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i>	26
4.6	VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN	28
4.6.1	<i>Bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i>	28
4.6.2	<i>Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse</i>	28
4.6.3	<i>Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse</i>	28
4.6.4	<i>Gewichtung der Verfahrensergebnisse</i>	28
4.6.5	<i>Verkehrswert</i>	29

5	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	30
6	RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....	30
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR	30
7	URHEBERSCHUTZ	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Objektadresse:	Kirchstr. 12 56825 Urschmitt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Urschmitt, Blatt 586, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Urschmitt, Flur 5, Flurstück 93/1, Fläche 629 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsgericht-</i> Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag vom 06.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	s. Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenzweck:	Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	24.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	<p>Der Schuldner wurde am 16.05.2025 zunächst per Einschreiben zum Besichtigungstermin am 04.06.2025 eingeladen.</p> <p>Am 27.05.25 teilte die Ehefrau des Schuldners per E-Mail mit, dass sie am 04.06.2025 den Termin nicht wahrnehmen könne und zudem mit der Bank in Verhandlung stehe. Sie bat um Verschiebung des Termins auf Mitte des Monats. Daraufhin wurde ihr mit E-Mail vom 28.05.2025 der 18.06.2025 um 9:00 Uhr als neuer Besichtigungstermin mitgeteilt.</p> <p>Am 16.06.2025 teilte die Ehefrau des Schuldners dann mit, dass sie am 18.06.2025 um 8.30 Uhr kurzfristig einen Termin bekommen habe, zu dem ihr Mann sie fahren müsse. Sie bat darum, mit der Besichtigung bis Anfang Juli zu warten, da sie weiterhin mit der Bank in Verhandlung stehe.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Versteigerungsgericht wurde der Ehefrau des Schuldners daraufhin ein Termin für den 18.06.2025 um 17:00 Uhr per E-Mail angeboten. Auch diesen Termin sagte die Ehefrau des Schuldners per E-Mail ab.</p> <p>Die Ehefrau des Schuldners übersandte am gleichen Tag per E-Mail noch Unterlagen zum Objekt (Baupläne, Energieausweis, Berechnungen der Wohnfläche und Außenaufnahmen).</p>

Daraufhin wurde der Termin auf den 24.06.2025 um 16:00 Uhr verschoben. Gleichzeitig wurde dem Schuldner per E-Mail mitgeteilt, dass eine weitere Verschiebung des Termins nicht möglich sei und am 24.06.2025 eine Begutachtung von außen erfolgen werde, sofern kein Zutritt zum Gebäude gewährt werde. Mit der Begründung, dass sich ein Hund im Haus befinde, der die Anwesenheit von Fremden nicht gewohnt sei, verweigerte die Ehefrau auch zum anberaumten Termin am 24.06.2025 den Zutritt zum Gebäude. Daraufhin wurde eine Besichtigung von außen vorgenommen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es war lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts möglich. Im Rahmen des Ortstermins wurde das Grundstück im Bereich der Hoffläche betreten und darüber hinaus nur von den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen aus besichtigt. Zu Beginn des Termins überreichte die Ehefrau des Schuldners dem Unterzeichner auf der Eingangstreppe die bereits per E-Mail übersandten Unterlagen (Bauplan, Energieausweis, Wohnflächenberechnungen, Makler-Exposé).

Die im Gutachten getroffenen und nicht durch Augenschein bestätigten Annahmen werden nachfolgend in den einzelnen Schritten beschrieben. Sollten tatsächlich Abweichungen von den getroffenen Annahmen bestehen, wären diese ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Da der **Verkehrswert einer Immobilie unabhängig davon ist, ob sie durch einen Sachverständigen umfassend besichtigt werden konnte oder nicht**, wird in diesem Gutachten – auch in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht – **kein „Risikoabschlag“ am Verkehrswert** aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude vorgenommen. **Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.**

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot (nur im Bereich der öffentlichen Wegeflächen)

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom *Auftraggeber* wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 07.02.2024;
- **Beschluss** vom 25.01.2025 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 06.02.2025 (Beauftragung des Sachverständigen).

Für die Erstellung dieses Gutachtens wurden von der *Ehefrau des Schuldners* im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- **Wohnflächenberechnung, Grundrisspläne, Gebäudeschnitt und Ansichten** aus den Bauantragsunterlagen;

- **Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)** vom 08.08.2020;

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Bauakten der Kreisverwaltung Cochem-Zell** (Bauantrag mit Genehmigung vom 20.01.1986 (U 170/85) und Ergänzungsgenehmigung vom 16.01.1987 (U 1/87));
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Ulmen vom 18.06.25;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Ulmen am 18.06.2025;
- **Auskünfte aus der Ergänzungssatzung** der Gemeinde Urschmitt vom 06.06.2003 am 18.06.2025;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 29.07.2025;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.4 Zusammenfassende Angaben zum Gutachtauftrag

Gemäß Auftrag vom 6.2.2025 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **„Verkehrswert des Grundbesitzes“** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:

Mietverträge sind keine bekannt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich des Bewertungsobjekts keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

Wohnpreisbindung gem.
§ 17 WoBindG:

In Abteilung III des Grundbuchs ist eine Grundschuld zugunsten des Landes Rheinland-Pfalz, Girozentrale Landestreuhandstelle, eingetragen (lfd. Nr. 2). Die Grundschuld wurde im Jahr 1986 eingetragen. Ob sich aus der Eintragung noch Auswirkungen im Hinblick auf eine Wohnpreisbindung ergeben, lässt sich im Rahmen der Begutachtung nicht abschließend klären. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Wohnpreisbindungen bestehen. Eventuelle Abweichungen von dieser Annahme wären zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Bewertungsgrundstück augenscheinlich nicht vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen wurden nach Anfrage bei der Kreisverwaltung in Cochem keine mitgeteilt.
Hausschwamm:	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann diesbezüglich keine Aussage getroffen werden.
Energieausweis:	Dem Unterzeichner liegt ein Energieausweis bezüglich der zu bewertenden Immobilie gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Der Energieausweis wurde am 09.08.2020 ausgestellt. Danach besteht ein Endenergiebedarf des Gebäudes von 184,83 kWh/(m ² a). Der Primärenergiebedarf des Gebäudes beträgt 295,75 kWh/(m ² a).

2 Grund- und Bodenbeschreibung.

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Cochem-Zell

Der Landkreis Cochem-Zell liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (Südwest), Vulkaneifel (West), Mayen-Koblenz (Nordost) und Simmern-Hunsrück (Südost). Der Landkreis Cochem-Zell ist der Raumordnungsregion Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem. Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km². Im Landkreis wohnen rd. 63.080 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km². Der Landkreis Cochem-Zell ist damit sehr dünn besiedelt.

Die Mosel verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Kreisgebiet und trennt die Eifel im Nordwesten vom Hunsrück im Südosten.

Die Bahnlinie Koblenz-Trier verläuft durch das Moseltal. Das Kreisgebiet ist durch die A 48 im Norden und die B 421 im Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl:	Urschmitt (206 Einwohner – Stand 31.12.2024)
------------------------	--

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Cochem (ca. 18 km), Lutzerath (ca. 7 km), Kaisersesch (ca. 22 km), Ulmen (ca. 18 km, Koblenz (ca. 67 km), Trier (ca. 65 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 120 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> <u>A48:</u> AS-Ulmen (ca. 17 km), AS-Laubach (ca. 19 km), AS-Hasborn (ca. 20 km)
--	---

Bahnhof:

Bullay (ca. 16 km)

Flughafen:

Hahn (ca. 44 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand der Ortslage von Urschmitt an der Kirchstraße. In Lutzerath sind Schulen, Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Eine Bushaltestelle ist in fußläufiger Entfernung an der Oberstraße erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

leicht hängig; von der Straße nach Nordosten abfallend, rd. 390 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 50 m;

mittlere Tiefe:

ca. 13 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 629 m²;

Bemerkungen:

dreieckiges Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten vorgenommen. Es bestehen keine konkreten Hinweise auf Altlasten. In dieser Wertermittlung wird deshalb unterstellt, dass die Immobilie altlastenfrei ist. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Urschmitt, Blatt 586 folgende Eintragung:

- *Zwangsversteigerungsvermerk.*

Hinweis:

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 194 BauGB IV, Rd. Nr. 197, Zimmermann in [5], Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Laut Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin der Kreisverwaltung Cochem vom 29.07.2025 enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

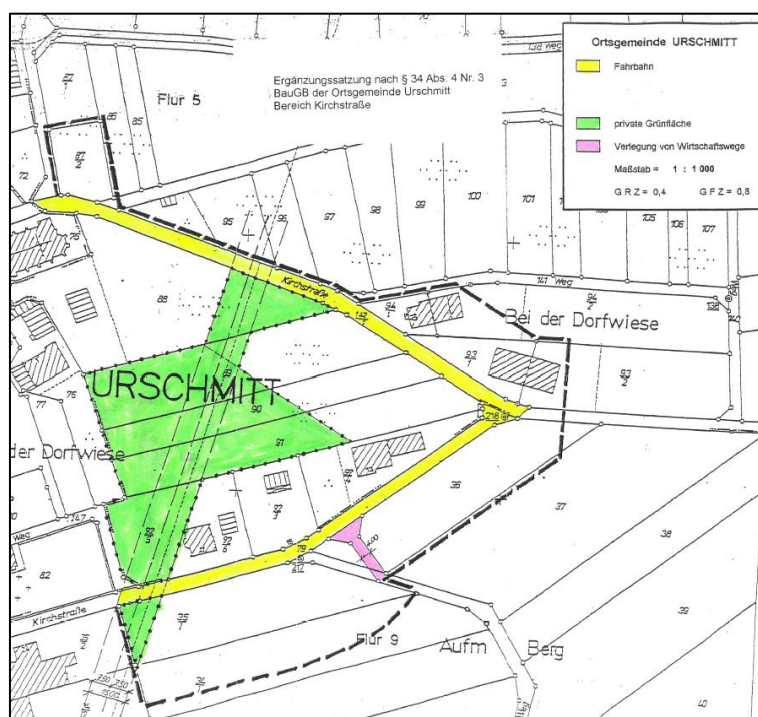
Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Damit wird der im nachfolgenden Kartenauszug dargestellte Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.



Die Satzung trifft für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück entsprechend der Baugenehmigung vom 20.01.1986 in Verbindung mit der Ergänzungsgenehmigung vom 16.01.1987 bebaut wurde.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Es wurde jedoch seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück noch **offene Lasten in Form von Abgaben und Beiträgen ruhen, die beim Verkauf grundsätzlich auf den Käufer übergehen.**

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die öffentlichen Lasten im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens geltend gemacht werden und die Immobilie diesbezüglich lastenfrei versteigert wird. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird augenscheinlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der **Außenbesichtigung**, die **Auswertung der Bauakten** der Kreisverwaltung mit Beschreibungen sowie die vorliegenden **Unterlagen**, die durch die Ehefrau des Schuldners zur Verfügung gestellt wurden (Energieausweis, Berechnung Wohnfläche). Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf Grundlage der Außenbesichtigung möglich ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden nachfolgend die in der Wertermittlung angenommenen Ausführungen beschrieben.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres des Gebäudes ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch gesundheitsschädigende Baumaterialien (wie bspw. asbesthaltige Werkstoffe) verarbeitet wurden.

Hinweise:

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der zu ermittelnde Verkehrswert auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte); eingeschossig; ein zu Wohnzwecken ausgebauter Raum im Dachgeschoss (<i>Annahme gemäß Bauplan</i>); unterkellert (<i>Annahme gemäß Bauplan</i>);
Baujahr:	1986/87 (<i>gemäß Energieausweis und Bauplan</i>)
Modernisierung:	keine wesentlichen – <i>Annahme</i>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 295,75 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 184,83 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Giebelseite vorgehängte Fassade (Faserzementplatten); Sockel glatt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(*Annahme gemäß Bauplan aus den Bauunterlagen – siehe Anlage 4*)

Kellergeschoss:

Kellergarage, Abstellraum, Hobbyraum, Vorrat, Hausanschlussraum, Treppenraum, Vorraum und Flur

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Abstellraum, Diele, Treppenraum

Dachgeschoss:

Treppenraum, Gästezimmer, Speicher

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (<i>Annahme gemäß Bauakte</i>)
Fundamente:	Streifenfundament in Beton (<i>Annahme gemäß Bauakte</i>)
Keller:	Mauerwerk (<i>Annahme gemäß Bauakte</i>)
Umfassungswände:	Mauerwerk (<i>Annahme gemäß Bauakte</i>)
Innenwände:	Mauerwerk (<i>Annahme gemäß Bauakte</i>)
Geschossdecken:	Stahlbeton im Keller, Holzbalken zum Dachgeschoss (<i>Annahmen</i>)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton (<i>Annahme</i>) <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton (<i>Annahme</i>)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung (<i>Annahme</i>)
Heizung:	Strom und Stückholz (<i>Annahmen gemäß Angabe im Energieausweis</i>)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (<i>Elektro – Annahme</i>)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Fliesen (<i>Annahme</i>)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (<i>Annahme</i>)
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen (<i>Annahme</i>)

Fenster:	Fenster aus Holz (Unterhaltungstau) mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt (<i>Annahme</i>) <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen; Holzzargen (<i>Annahme</i>)
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> WC, Waschbecken (<i>Annahme gem. der eingezeichneten Objekte im Bauplan</i>); mittlere Ausstattung und Qualität im Standard der 1980er Jahre, weiße oder farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster (<i>Annahmen</i>) <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken (<i>Annahme gem. der eingezeichneten Objekte im Bauplan</i>); mittlere Ausstattung und Qualität im Standard der 1980er Jahre, weiße oder farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster (<i>Annahmen</i>)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (<i>Annahme</i>)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsvorbau, Terrasse
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine erkennbar (<i>Annahme</i>)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine (<i>Annahme</i>)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – so weit von außen erkennbar – normal. Entsprechend dem äußeren Anschein besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau an den Außengewerken. Es wird unterstellt, dass auch an den Innengewerken ein entsprechender Unterhaltungstau sowie ein allgemeiner Modernisierungsbedarf besteht.

3.3 Nebengebäude

2 Schuppen (hofseitig und neben dem Eingangsbereich s. auch Anlage 3, Bilder Nr. 2 bis 4)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Pergolen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des **Verkehrswerts** i.S.d. § 194 BauGB¹⁾ festzusetzen²⁾.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 56825 Urschmitt, Kirchstr. 12 zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Urschmitt	586	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Urschmitt	5	93/1	629 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

Hinweis:

Die **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Vorbemerkungen zur Verfahrenswahl** sowie die **allgemeinen Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**, die Beschreibung des **Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung** sowie die **Beschreibung der für die Bewertung des bebauten Grundstücks grundsätzlich anwendbaren Verfahren** sind in der Anlage 7 zu diesem Gutachten zusammengefasst.

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** für die Lage des Bewertungsobjekts vor, der vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2024** abgeleitet wurde.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße,

¹⁾ Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

²⁾ Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.1.2.1 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Einfamilienhausgrundstück grundsätzlich als **Sachwertobjekt** anzusehen ist.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.1.2.2 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart grundsätzlich nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) hinreichend sicher zur Verfügung.
- Ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren ist zur Plausibilisierung des vorrangig angewandten Bewertungsverfahrens und zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	650 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	629 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.06.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	besser	× 1,10	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,15	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 31,63 €/m²	
Fläche (m²)	650	629	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	viereckig	dreieckig	× 0,90	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 28,46 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 28,46 €/m²	
Fläche	× 629 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 17.901,34 € rd. 17.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 insgesamt **17.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da in der Lage des Bewertungsobjekts derzeit keine signifikante Veränderung des Bodenwertniveaus festzustellen ist.

E2

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Ortsrand von Urschmitt. Erfahrungsgemäß liegen die Bodenwerte in Randlagen rd. 10 % über den Bodenwerten vergleichbarer Grundstücke innerhalb der Ortslage. Das ist auch hier der Fall. Der Lagezuschlag wird entsprechend mit **rd. + 10 %** geschätzt.

E3

Die Bodenrichtwertzone umfasst die Grundstücke der Ortslage von Urschmitt, die den Charakter eines Dorfgebiets besitzt. Die Lage des Bewertungsobjekts besitzt hingegen den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets. Aus diesem Grunde ist hier eine Anpassung vorzunehmen. Erfahrungsgemäß liegen die Bodenwerte der Dorfgebiete zwischen 15 % und 25 % unter den Bodenwerten in Allgemeinen Wohngebieten liegen. Vorliegend wird der diesbezügliche Zuschlag mit **rd. + 15 %** quantifiziert.

E4

Die etwas geringere Grundstücksgröße wirkt sich nicht signifikant auf den Bodenwert aus.

E5

Das Bewertungsgrundstück ist dreieckig geformt, was Zwangspunkte in der Nutzung bewirkt. Zudem bestehen auf Grund der Grundstücksform auch von der Straße aus Möglichkeiten der Einsichtnahme in rückwärtig gelegene Grundstücksteile, die bei einem viereckig geformten Grundstück regelmäßig nicht bestehen. Der diesbezügliche Werteinfluss wird hier mit **rd. – 10 %** geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Sachwertverfahrens siehe Erläuterungen in der Anlage 7 zu diesem Gutachten.

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.256,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	117,80 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	265.756,80 €
Baupreisindex (BPI) 24.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	497.496,73 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	497.496,73 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	254.967,07 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	24.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	278.967,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		278.967,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	285.467,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	303.367,07 €
Sachwertfaktor	x	0,67
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	203.255,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	188.255,94 €
	rd.	188.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses wurde den Berechnungen der Bauakte entnommen. Sie orientiert sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften, in diesem Fall an der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Die Wohnfläche beträgt insgesamt rund 138,7 m². Da die Terrasse im Sachwertverfahren als besonderes Bauteil erfasst wird und die Wohnräume im Dachgeschoss über einen Zuschlag in die Wertermittlung einfließen, sind diese Wohnflächenanteile hier herauszurechnen. Folglich beträgt die anzusetzende Wohnfläche im Sachwertverfahren **rund 117,8 m²**. Die Wohnflächenberechnung für die Erdgeschosebene ist diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden – entsprechend dem Bewertungsmodell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegt – auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die NHK entsprechen den Wertansätzen der am 18. Oktober 2012 in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten NHK mit dem Basisjahr 2010 (vgl. BAnz AT 18.10.2012 B12), Anlage 1. Die Regelungen der Sachwertrichtlinie wurden in die ImmoWertV 2021 überführt. Die NHK 2010 sind damit jetzt in unveränderter Form der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Aus diesem Grunde legt auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz der Ableitung seiner Sachwertfaktoren den Wohnflächenmaßstab zu Grunde. Sprengnetter hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 7 zu diesem Gutachten).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	71,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.945,00	0,0	0,00
2	2.160,00	70,0	1.512,00
3	2.480,00	30,0	744,00
4	3.000,00	0,0	0,00
5	3.750,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 2.256,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	2.256,00 €/m² WF
	rd.	2.256,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile und Ausbauszuschläge (Einzelaufstellung)	
Terrasse	1.000,00 €
Eingangstreppe mit Eingangsvorbau	4.000,00 €
angebaute Schuppen	4.000,00 €
Ausbau Dachgeschoss	15.000,00 €
Summe	24.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 8).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen	2.500,00 €
Hofbefestigung	3.500,00 €
Gartenanlagen	500,00 €
Summe	6.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Für Einfamilienhäuser ist gemäß ImmoWertV 21 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** auszugehen. Diese Gesamtnutzungsdauer liegt hier auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde. Folglich ist die **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** auch der Wertermittlung entsprechend zu Grunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt (**Regelfallformel**). Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Es wird unterstellt, dass das (gemäß Bauakte) ca. 1986 errichtete Gebäude in der Vergangenheit nicht modernisiert wurde. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ auch eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (vgl. [10] 2025) unter Berücksichtigung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat im Herbst 2024 durch Nachbewertungen von Kauffällen der Jahre 2023 bis 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit nicht zeitgemäßem Standard neu abgeleitet. Unter Berücksichtigung des äußeren Eindrucks ist das Bewertungsobjekt nach Einschätzung des Unterzeichners in dieses Marktsegment einzuordnen.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit freistehenden Gebäuden wie auch Doppelhaushälften bilden die aktuellen Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses das örtliche Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag auch hier gut ab.

Danach ergibt sich für ein lagebezogenes Bodenwertniveau von **rd. 28 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 303.000 €** ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,67**.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist keine weitere Anpassung vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Unterhaltungstau (pauschale Schätzung)	
Summe	-15.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

Zum Ertragswertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Ertragswertverfahrens siehe Erläuterungen in der Anlage 7 zu diesem Gutachten.

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Kellergarage	1	Wohnhaus EG	138,70		5,75	797,53	9.570,36
	2	Garage UG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			138,70	1,00		847,53	10.170,36

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund der Eigennutzung von der für das Gesamtobjekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Vergleichbare Immobilien werden üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung erworben. Insofern stellen die Marktdaten auf die Eigennutzung ab. Eine gesonderte Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.170,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.657,21 €
jährlicher Reinertrag	=	7.513,15 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 17.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	411,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.101,45 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,363
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	187.215,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	205.115,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	205.115,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.000,00 €
Ertragswert	=	190.115,53 €
	rd.	190.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche des Wohnhauses wurde den Berechnungen der Bauakte entnommen. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)). Die Wohnfläche beträgt insgesamt **rd. 138,7 m²**. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen (für die Erdgeschossenebene) sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- der Sprengnetter-Mietdatenbank

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die so ermittelte Miete wurde mit Hilfe von auf tatsächlichen Mieten basierenden Miet-Kalkulationstabellen aus dem Bereich Osteifel-Hunsrück sowie dem Westerwald auf Plausibilität überprüft, an die Objektart angepasst und der Bewertung zu Grunde gelegt.

Die diesbezüglichen Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden entsprechend dem Bewertungsmodell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (vgl. Anlage 8) mit Einzelansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis entsprechend Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 berücksichtigt. Dabei wurde auf die fortgeschriebenen Einzelansätze in [1], Kapitel 3.05 zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnhaus EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.941,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	191,41
Summe			2.492,21 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage UG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet und veröffentlicht.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der

Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses in [10] 2025 und
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Liegenschaftszinssätze
- bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wird hier mit **rd. 2,3 %** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Hier ist - wie im Sachwertverfahren - keine weitere Anpassung vorzunehmen.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und boG

Vgl. Ausführungen zum Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der **Art des zu bewertenden Objekts** (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte **Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**) und
- von der **Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit** der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses **erforderlichen Daten**.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **188.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **190.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in befriedigender bis ausreichender Qualität (genauer Bodenwert; überörtlicher Sachwertfaktor, der jedoch hinsichtlich des Bodenwertniveaus und der Höhe des vorläufigen Sachwerts nur mit wenigen Kauffällen hinterlegt ist) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[188.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 190.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 0,960 = \text{rd. } 189.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **188.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **190.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 56825 Urschmitt, Kirchstr. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Urschmitt</i>	<i>586</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Urschmitt</i>	<i>5</i>	<i>93/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 – unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung - mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Vorliegend wurde eine **Begutachtung unter Augenscheinnahme** von außen durchgeführt. Es wird in diesem Gutachten in allgemeiner Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht **kein "Risikoabschlag"** am Verkehrswert vorgenommen. **Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Immobilie mit einer hohen Unsicherheit behaftet ist.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landkern, den 29. Juli 2025

gez. Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**
 Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: **Übersichtskarte und Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 5: **Wohnflächenberechnung**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 8: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

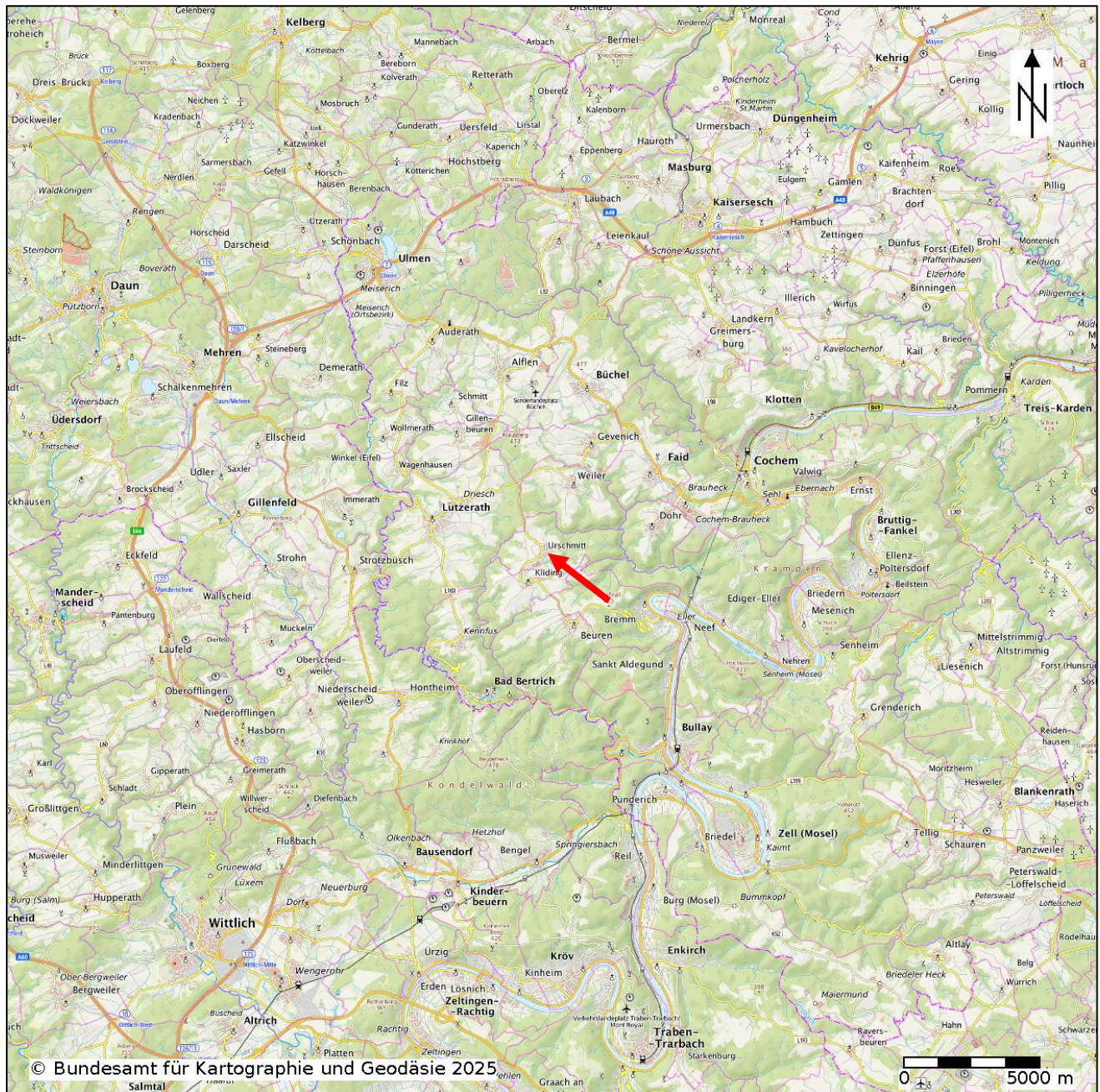
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2025
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2025

7 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

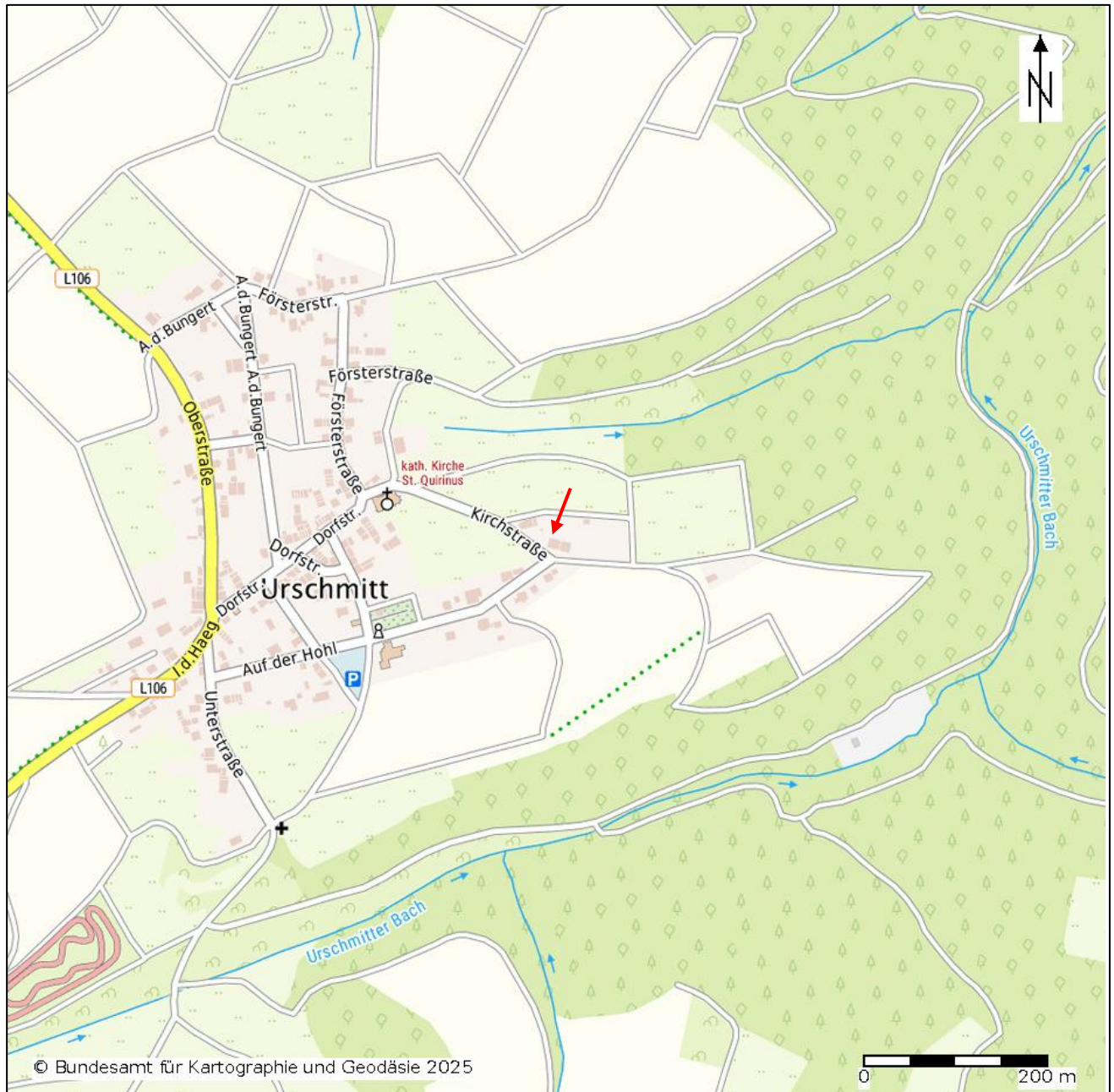
Anlage 1:
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeichnung der Lage der Ortschaft



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Anlage 1:

Auszug aus der **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)
[Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

www.bkg.bund.de



Anlage 2:

Auszug aus der **Flurkarte** mit **Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Quelle:

WMS PremiumLiKa

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

Rheinland-Pfalz (LVermGeo)

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 1: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Südwesten



Bild 2: Blick auf die westliche Giebelseite des Wohnhauses mit Eingangsbereich (links) und Schuppen (rechts)

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)

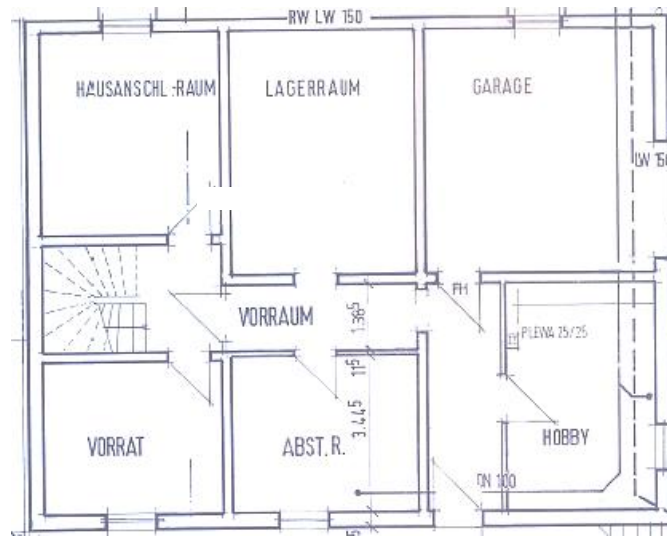


Bild 3: Eingangstreppe und Eingangsvorbau mit Blick auf den weiteren Schuppen

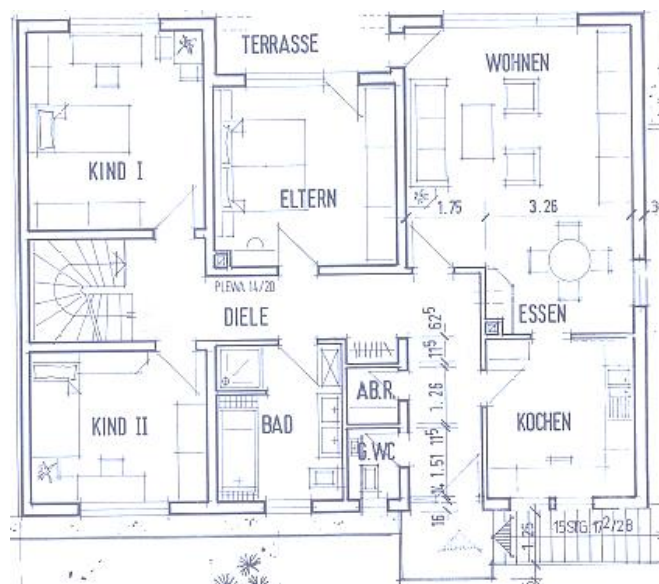


Bild 4: Blick von Nordosten auf die Doppelhaushälfte

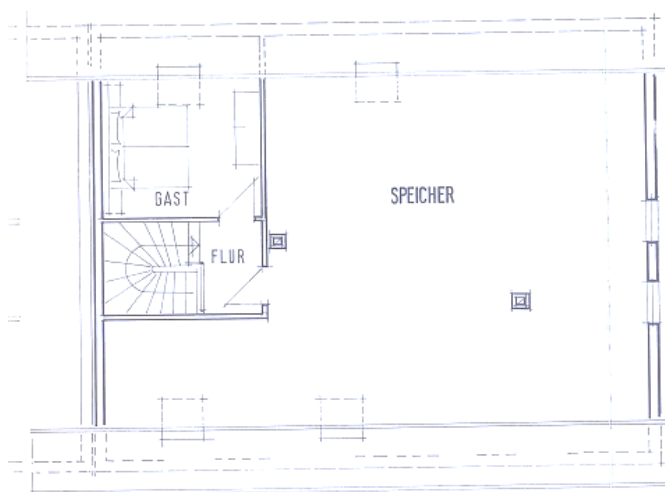
Anlage 4:
Gebäudegrundriss-Skizze (ohne Maßstab) aus der
Bauakte der Kreisverwaltung Cochem-Zell



Kellergeschoss



Erdgeschoss



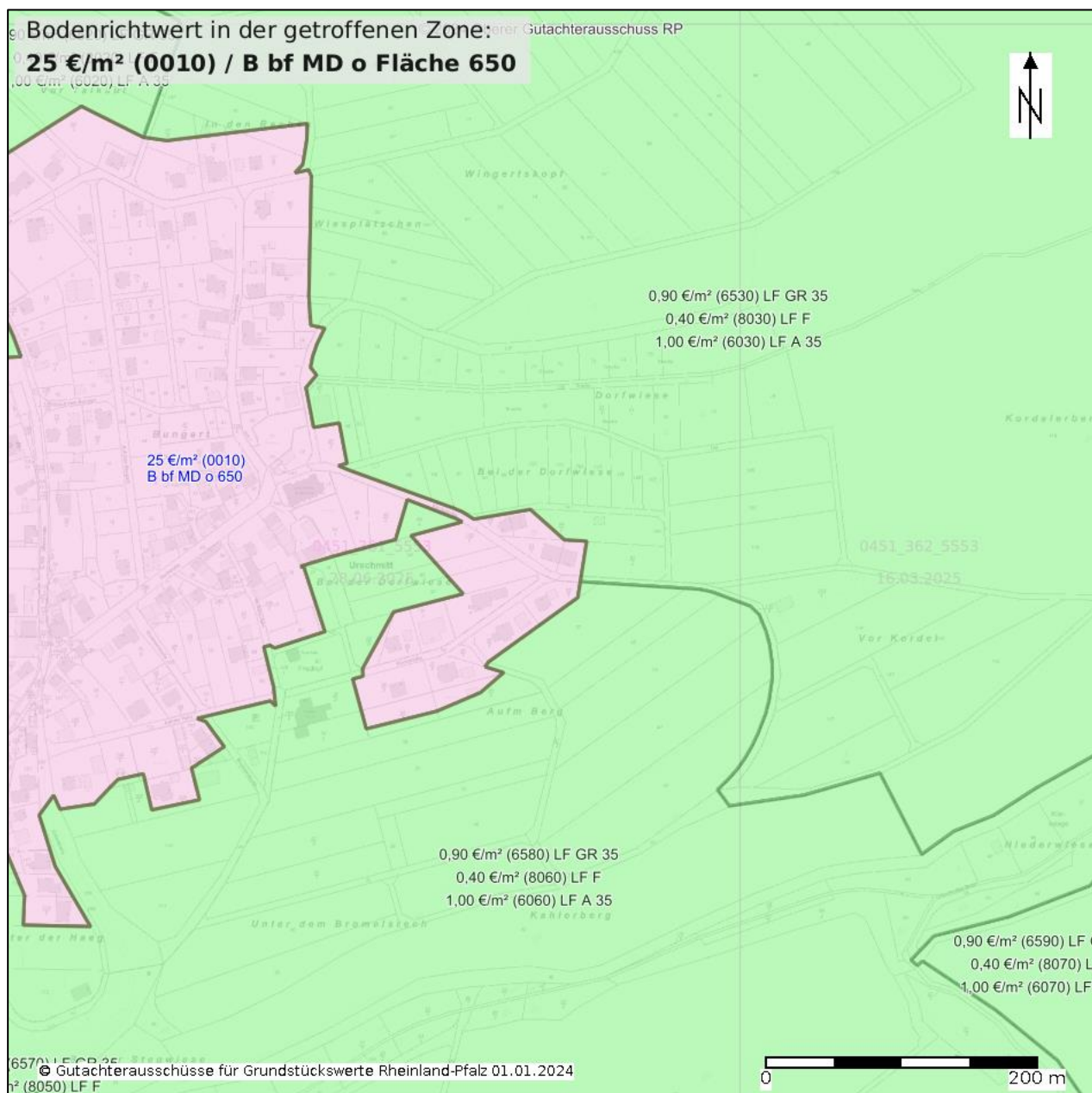
Dachgeschoss

Anlage 5:
Wohnflächenberechnung
(aus der Bauakte der Kreisverwaltung Cochem-Zell)

Erdgeschoß:

Wohnen + Essen:	5,01	x	5,38 ⁵	=	26,98		
	+ 3,26	x	1,50	=	4,89		
	- 0,40	x	0,40	=	<u>0,16</u>		
					31,71	x 0,97	= 30,76 m ²
Eltern:	4,01	x	4,01	=	16,08		
	- 0,40	x	0,40	=	<u>0,16</u>		
					15,92	x 0,97	= 15,44 m ²
Kind I:	3,88 ⁵	x	4,38 ⁵	=	17,04	x 0,97	= 16,53 m ²
Kind II:	3,88 ⁵	x	3,38 ⁵	=	13,15	x 0,97	= 12,76 m ²
Kochen:	3,26	x	3,51	=	11,44	x 0,97	= 11,10 m ²
Bad:	2,76	x	3,51	=	9,69	x 0,97	= 9,40 m ²
Abst.raum:	1,13 ⁵	x	1,26	=	1,43	x 0,97	= 1,39 m ²
G-WC:	1,13 ⁵	x	1,51	=	1,71	x 0,97	= 1,66 m ²
Diele:	1,63 ⁵	x	3,62 ⁵	=	5,93		
	+ 6,88 ⁵	x	1,38 ⁵	=	9,54		
	+ 1,70	x	2,26	=	<u>3,84</u>		
					19,31	x 0,97	= 18,73 m ²
Terrasse:	3,89	x	1,25	=	4,86	x 0,25	= <u>1,22 m²</u>
							<u>118,99 m²</u>

Anlage 6:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum
Richtwertstichtag 1.1.2024 (ohne Maßstab)



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2024
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVerGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2024

Anlage 7:

Zusammenfassung der bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge einschließlich Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren

Inhalt der Anlage:

1	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....	9
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN	9
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	10
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	11
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	11
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren	12
1.3.2.2	Sachwertverfahren	13
1.3.2.3	Ertragswertverfahren	13
2	SACHWERTERMITTLUNG.....	13
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	13
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	14
3	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	16
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	16
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	17

1 Verfahrenswahl mit Begründung

1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021).

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen;

die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV 2021) ¹⁾.

Die in der ImmoWertV 2021 geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den nachfolgenden Abschnitten noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d. h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

➤ **Vergleichswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

➤ **Ertragswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

➤ **Sachwertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

¹⁾ Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren **Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen **Kaufpreisbildungsmechanismen** und der Begründung des gewählten **Untersuchungsweges**. Die in den nach folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

1.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV

21); und demzufolge

- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („*erforderliche Daten*“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke in Ballungszentren) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i. S. d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

und

- darüber hinaus für diesen Grundstücksteilmarkt auch **keine geeigneten Preisindexreihen** und **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung an die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung stehen.

1.3.2.2 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

1.3.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

2 Sachwertermittlung

2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte

jekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen

(insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

3 Ertragswertermittlung

3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag

des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als

Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Anlage 8: Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • wie unter a. beschrieben, nur freistehend
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 – 2024
Erhebungsmethodik	wie unter a. beschrieben außer: • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. bei Beeinflussung durch Rechte wurde Kaufpreis bereinigt), Bereinigung bezüglich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i. d. R. nicht erfolgt (siehe unten) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungszustand auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt (zustandsnahe Bewertung). Sind (geringe) Modernisierungskosten unterstellt, werden diese marktanangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW})$

Tab. 4.2-14: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			61
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024	05/2023
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	26	18
Stufe des Gebäudestandards	1,3	2,3	2,0
Wohnfläche [m²]	75	240	126
Grundstücksfläche [m²]	156	1.672	562
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	93.377	547.918	170.286
Bodenwertniveau [€/m²]	39	580	135

Tab. 4.2-15: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN ^b x vSW ^c		
Koeffizienten	a	13,227734	Standardfehler ln(a')	± 0,781223
	b	0,191229	b	± 0,039551
	c	-0,286411	c	± 0,074435
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)		± 0,19		
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R ²)		0,27		

Tab. 4.2-16: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke einschließlich der Genauigkeitsmaße, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. Bei der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c = Koeffizienten

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktanpassender) Sachwert

Quelle: [10] - 2025, Abschnitt 4.2.2, S. 121 f. – Verweis zur Erhebungsmethodik vgl. nachfolgende Übersicht a.

a. Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2024
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag); i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart) • Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1). • Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00 • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5 • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Anlage 8:

Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	<p>Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	<p>Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 – 2018 <p>Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffällenichtodernur geringbeeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29] • Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND / GND \times 100$ • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND/GND \times 100$ • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ $\text{Dummyvariable_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy 2017_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022_2023}$

Tab. 4.3-2: Angaben zum Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Quelle: [10] - 2025, Abschnitt 4.3.2, S. 154 f.